



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 962 146
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIG- OG NÆRINGSSAMEIET RÅDHUSGATA
19
Forretningsadresse: Usbl Follo
Idrettsveien 9
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Torvill Bjorvand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	860 952	830 040
Sum inntekter		860 952	830 040
Kostnader			
Lønnskostnad	3	17 115	17 115
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11,12	453 240	464 980
Sum kostnader		470 354	482 095
Driftsresultat		390 598	347 945
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 528	964
Sum finansinntekter		3 528	964
Annen rentekostnad		47 306	53 195
Sum finanskostnader		47 306	53 195
Netto finans		43 778	52 231
Ordinært resultat før skattekostnad		346 819	295 714
Ordinært resultat etter skattekostnad		346 819	295 714
Årsresultat		346 820	295 714
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		346 820	295 714
Sum overføringer og disponeringer		346 820	295 714



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		19 974	0
Andre fordringer	13	62 325	60 839
Sum fordringer		82 299	60 839
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		454 034	308 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		454 034	308 024
Sum omløpsmidler		536 333	368 863
SUM EIENDELER		536 333	368 863
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-613 930	-960 750
Sum opptjent egenkapital		-613 930	-960 750
Sum egenkapital	16	-613 930	-960 750
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 050 000	1 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 050 000	1 250 000
Sum langsiktig gjeld		1 050 000	1 250 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		72 360	66 339
Annen kortsiktig gjeld	15	27 903	13 274
Sum kortsiktig gjeld		100 263	79 612
Sum gjeld		1 150 263	1 329 612
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		536 333	368 863



Årsregnskap 2019 Bolig og nær. sameiet Skoleg. 7

Arbeidskapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	289 250	193 536
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	346 820	295 714
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-200 000	-200 000
B. Endring arbeidskapital	146 820	95 714
C. Arbeidskapital	436 070	289 250
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	536 333	368 863
Kortsiktig gjeld	-100 263	-79 612
C. Arbeidskapital	436 070	289 250

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2019 Bolig og nær. sameiet Skoleg. 7

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNEKT					
Løeinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	854 952	830 040	837 000	879 000
Sum løeinntekt		854 952	830 040	837 000	879 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	6 000	0	3 000	3 000
Sum annen inntekt		6 000	0	3 000	3 000
Sum inntekt		860 952	830 040	840 000	882 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	2 115	2 115	2 000	2 000
Styrehonorar	3	15 000	15 000	15 000	15 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	108 673	108 678	85 000	110 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	132 912	137 561	127 000	146 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	68 142	88 017	96 000	85 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	0	2 850	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	0	5 645	2 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	9	48 236	30 813	100 000	250 000
Revisjonshonorar	10	4 314	4 199	4 000	5 000
Forretningsførerhonorar		28 272	27 450	28 000	29 000
Andre honorar	11	3 873	4 524	1 000	3 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	1 000
Forsikringer		56 780	54 093	58 000	62 000
Andre kostnader	12	2 038	1 150	2 000	3 000
Sum kostnad		470 354	482 095	521 000	714 000
Driftsresultat		390 598	347 945	319 000	168 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 528	964	1 000	1 000
Rentekostnad		47 306	53 195	45 000	43 000
Netto finansposter		43 778	52 231	44 000	42 000
Årsresultat		346 820	295 714	275 000	126 000
Overført sameiekapital		346 820	295 714	0	0
SUM OVERFØRINGER		346 820	295 714	0	0



Balanse 2019 Bolig og nær. sameiet Skoleg. 7

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 974	0
Andre kortsiktige fordringer	13	0	4 059
Forskuddsbetalte kostnader		62 325	56 780
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		454 034	308 024
Sum omløpsmidler		536 333	368 863
SUM EIENDELER		536 333	368 863

2682 Bolig og nær. sameiet Skoleg. 7 Org. nr 985962146



Balanse 2019 Bolig og nær. sameiet Skoleg. 7

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-613 930	-960 750
Sum opptjent egenkapital		-613 930	-960 750
Sum egenkapital	16	-613 930	-960 750
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	1 050 000	1 250 000
Sum langsiktig gjeld		1 050 000	1 250 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		81	0
Leverandørgjeld		72 360	66 339
Påløpne renter		250	264
Annen kortsiktig gjeld	15	27 572	13 010
Sum kortsiktig gjeld		100 263	79 612
Sum gjeld		1 150 263	1 329 612
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		536 333	368 863

Sted: _____

Dato: _____

Anders Torvill Bjorvand
Styreleder_____
John Ole Kielland Dybdal
Styremedlem_____
Tina Hornseth
Styremedlem



Noter årsregnskap 2019 Bolig og nær. sameiet Skoleg. 7

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2019 Bolig og nær. sameiet Skoleg. 7

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	609 936	575 052
3650 Innkrevde felleskostn. renter	45 000	54 972
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	200 016	200 016
Sum	854 952	830 040

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2019	2018
3990 Andre driftsinntekter	6 000	0
Sum	6 000	0

Gebyr for hensetting av søppel.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5400 Arbeidsgiveravgift	0	2 115
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	2 115	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	0	15 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	15 000	0
Sum	17 115	17 115

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	108 673	108 678
Sum	108 673	108 678

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2019	2018
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	80 093	76 930
6361 Fast renhold	43 800	43 800
6391 Snømåking/strøing	9 019	16 831
Sum	132 912	137 561



Noter årsregnskap 2019 Bolig og nær. sameiet Skoleg. 7

Note 6 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	68 142	88 017
Sum	68 142	88 017

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2019	2018
6400 Leie av maskiner	0	2 850
Sum	0	2 850

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	5 645
Sum	0	5 645

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
6601 Vedlikehold bygg	14 064	2 325
6602 Vedlikehold VVS	14 840	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	14 678
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	19 333	13 810
Sum	48 236	30 813

Note 10 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	4 314	4 199
Sum	4 314	4 199

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 873	4 524
Sum	3 873	4 524



Noter årsregnskap 2019 Bolig og nær. sameiet Skoleg. 7

Note 12 - Andre kostnader

	2019	2018
7770 Betalingskostnader	1 863	991
7773 Omkostninger innkreving	175	159
Sum	2 038	1 150

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	0	4 059
Sum	0	4 059



Noter årsregnskap 2019 Bolig og nær. sameiet Skoleg. 7

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12130561568
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2015
Rentesats:	4.35 %
Beregnet innfridd:	30.03.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 250 000
Avdrag i perioden:	200 000
Lånesaldo 31.12:	1 050 000
Saldo 5 år frem i tid:	50 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130561568	1	166 350	166 350
	1	107 343	107 343
	4	62 878	251 512
	1	60 588	60 588
	1	55 226	55 226
	2	53 681	107 362
	1	49 073	49 073
	2	48 298	96 596
	1	47 555	47 555
	1	46 779	46 779
	1	34 415	34 415
	1	27 199	27 199

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et prorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2931 Skyldig styrehonorar	17 115	0
2937 Påløpte energikostnader	10 457	13 010
Sum	27 572	13 010



Noter årsregnskap 2019 Bolig og nær. sameiet Skoleg. 7

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-960 750	346 820	-613 930
Sum opptjent egenkapital	-960 750	346 820	-613 930
Sum egenkapital	-960 750	346 820	-613 930

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.



Resultat og balanse med noter for Bolig og nær. sameiet Skoleg. 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bolig og nær. sameiet Skoleg. 7

Styreleder	Anders Torvill Bjorvand (sign.)	24.03.2020
Styremedlem	Tina Hornseth (sign.)	24.03.2020
Styremedlem	John Ole Kielland Dybdal (sign.)	24.03.2020



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Bolig og nær. sameiet Skoleg. 7

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Bolig og nær. sameiet Skoleg. 7s årsregnskap som viser et overskudd på kr 346 820. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsmessig i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsmessig i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ållå	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2019
Bolig og nær. sameiet Skoleg. 7

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Oslo, 27. mars 2020

KPMG AS

Vegard Tangerud
Statsautorisert revisor